

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan – ENTWURF
mit integrierten Grünordnungsplan

„Nördlich am Stillbergweg“

**Begründung mit Umweltbericht (gem. § 2 BauGB)
und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

- Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung -

SATZUNG



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Einleitung	2
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	2
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	4
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	4
2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	6
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	6
2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	7
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	11
3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für den konkreten Bedarf nach Wohnbauland zu schaffen.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet tlw. Wohnbauflächen (nördlich und südlich der Straße „Am Stillbergweg“), tlw. als Grünfläche (im Westen des Geltungsbereichs) und als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Funktion (Gewässerschutz, Erosionsschutz) (im Norden des Geltungsbereichs) ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt.
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straßenverkehrsfläche „Am Stillbergweg“.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ca. 4,3 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes
und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Genehmigter Flächennutzungsplan

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
 - Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
- Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	<p>Der südliche Abhang der südlichen Frankenalb zum Donautal unterliegt einem mäßigen Klimaeinfluss. Das Donautal zeichnet sich durch häufige Nebel aus. Die überplante Fläche liegt an einem leichten Hang und ca. 50 m höher als das Donautal. Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von trockenerem und strahlungsreicherem Hangklima mit geringerer Nebelbildung als in den Tallagen und Niederungen. Das Planungsgebiet ist aber dennoch häufig vom Donaubebel betroffen.</p> <p>Die bisher un bebauten Flächen stellen, da un bebaut und tlw. bewachsen, einerseits ein Frischluftentstehungsgebiet und andererseits ein Abflussgebiet dar. Die Frischluft fließt aufgrund der Topographie Richtung Süden in die Siedlung ab.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p style="text-align: center;"><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Das Planungsgebiet wird durch Wohngebäude bzw. Garagen überbaut. Durch die Realisierung wird das Mikroklima möglicherweise dahingehend verändert, dass durch die Bildung einer neuen Wärmeinsel (bebaute Flächen strahlen Wärme ab) die Nebelhäufigkeit geringer wird. Dies wird jedoch nicht als Gefährdung eingeschätzt. Der Abfluss der Frischluft wird durch die Bepflanzung mit Streuobst im Norden und die Bebauung mit Einzelhäusern weiterhin gewährleistet. Daher wird auf zusätzliches Einbringen von Heckengehölzen verzichtet.</p> <p style="text-align: center;"><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Boden	<p>Der Boden entwickelt sich entsprechend dem anstehenden geologischen Untergrund. Im Planungsgebiet, das Teil des Naturraums Riesalb ist, stehen Lehme, Lößlehme sowie die bunte Breccie an. Die tonigen und lehmigen Böden, die sich aus diesem Untergrund entwickeln, sind relativ unempfindlich ggü. Bodenverschmutzungen</p>	<p>- Oberboden wird im Bau-feld abgeschoben.</p> <p>- Unterboden wird verdichtet.</p> <p>- Die Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktion gestört.</p>	<p>- Durch die geplante Bauung und Erschließung wird Boden versiegelt, überbaut und in seiner Struktur gestört; der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.</p>

	(hohes Puffervermögen und niedrige Sickergeschwindigkeit).	<u>mittlere Erheblichkeit</u>	<u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<p><i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, liegt jedoch aufgrund der Hangsituation vermutlich einige Meter unter der Oberfläche. Es ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen.</p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Fließ- und Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p><i>Grundwasser</i> Mögliches Anschneiden von Hangschichtenwasser. Dadurch kann es zu Rutschungen / Gleiterscheinungen kommen.</p> <p><u>Beeinträchtigung derzeit nicht abschätzbar</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> <u>keine Beeinträchtigung</u></p>	<p><i>Grundwasser</i> Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert, jedoch wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und dem Wasserkreislauf über die Vorflut verzögert zugeführt.</p> <p><u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> <u>keine Beeinträchtigung</u></p>
Tiere u. Pflanzen	<p>Im Planungsgebiet befindet sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Bedeutung. Darin eingestreut sowie südlich entlang der vorhandenen Straße liegen Bauminseln, Hecken und Feldgehölze, die für Tiere und Pflanzen eine mittlere Wertigkeit haben. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Donauwörther Forst mit Standortübungsplatz und Harburger Karab“. Aufgrund der räumlichen Nähe wird eine NATURA-2000-Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können (*siehe Anlage).</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe - mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>- Für die geplante Bebauung und Erschließung muss ein Teil der Gehölze entfernt werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und wird in Form einer extensiven Streuobstwiese nachgewiesen.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
Mensch	<p>Die geplanten Bauflächen selbst spielen aufgrund der bisherigen intensiv landwirtschaftlichen Nutzung für die Erholungsnutzung eine untergeordnete Rolle. Jedoch werden vermutlich die randli-</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p>	<p>- Durch die Erschließung als Wohngebiet werden neue und relativ stadtnahe Grundstücke mit hoher Wohnqualität geschaffen. Die randlichen Wege sind für Spaziergänge weiterhin nutzbar.</p>

	chen Wege für Spaziergänge der Anwohner genutzt.	<u>keine Erheblichkeit</u>	<u>keine Erheblichkeit</u>
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung von Zirgesheim am Übergang zur freien Landschaft in Hanglage. Die vorhandene Erschließungsstraße bildet den Abschluss der Siedlung und damit den Ortsrand.	- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Überlagerung durch Baumaßnahmen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild kaum verändert. Der Ortsrand verlagert sich durch die Planung Richtung Norden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese wird ein typischer Ortsrand geschaffen und die Wertigkeit des Landschaftsbilds erhöht. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet derzeit keine bekannt.	- derzeit keine bekannt <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>	- derzeit keine bekannt <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Die bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen werden mit Wohngebäuden und Garagen überbaut. Es kommt zu Verdichtungen. Der Übergang zur freien Landschaft wird Richtung Norden verlagert. Bzgl. der bereits bebauten Flächen südlich der Erschließungsstraße „Am Stillbergweg“ ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die eingestreuten Bauminselfen, Hecken und Feldgehölze würden vermutlich weiter der Sukzession überlassen. Dies kann jedoch nicht sicher gewährleistet werden. Bzgl. der bereits bebauten Flächen südlich der Erschließungsstraße „Am Stillbergweg“ ergeben sich keine Änderungen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Erhalt von bestehenden Einzelgehölzen - Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttyp. Baum (Obstbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Boden	- Reduzierung der Verkehrswege auf ein unumgängliches Minimum
Wasser	- Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden - Anlegen eines Entwässerungsgrabens mit ökologisch gestaltetem Regenrückhaltebecken - Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen mit Überlauf
Tiere u. Pflanzen	- Erhalt von bestehenden Einzelgehölzen - Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttyp. Baum (Obstbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mensch	- Erhaltung der Wohnqualität durch Beschränkung der GRZ auf 0,35 und Festsetzung einer ausreichenden Begrünung - Nutzung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche
Landschaftsbild	- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen - Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttyp. Baum (Obstbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Kultur- u. Sachgüter	- derzeit keine vorgesehen

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminselflächen, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. hierzu Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Planzeichnung: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs)

Das Planungsgebiet wird dem Gebietstyp B mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgegeben sind, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sind einerseits Gebiete mit geringer Wertigkeit und andererseits Gebiete mit mittlerer Wertigkeit betroffen.

Gebietstyp B (GRZ > 0,35): geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Gebietstyp B (GRZ ≤ 0,35) zugeordnet.

B I: 'gering' (max. Ausgleichsfaktor 0,5)

Das bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland stellt eine Fläche mit geringer Bedeutung dar.

B II: 'mittel' (max. Ausgleichsfaktor 0,8)

Die eingestreuten Bauminselfen, Hecken und Feldgehölze stellen Gebiete mit mittlerer Bedeutung dar.

Der max. Ausgleichsfaktor kann aufgrund der Verminderungsmaßnahmen

- 0,05 Landschaftsbildeingliederung: Erhalt von Einzelgehölzen
- 0,05 ökologisch optimierte Planung durch Anschluss an bestehende Erschließungsstraße
- 0,05 Schutzgut Wasser: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen mit Überlauf zum Regenrückhaltebecken

jeweils von den Höchstwerten um 0,15 reduziert werden.

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
B I 'gering'	8.465 m ²	0,35	= 2.962,75 m ²
B II 'mittel'	2.075 m ²	0,65	= 1.348,75 m ²
Summe	10.540 m²		= 4.311,50 m²

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf ca. **0,43 ha**.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurden Maßnahmen im nördlichen Geltungsbereich auf Flur-Nr. 1083, 1084, 1085, Gmkg. Zirgesheim, jeweils Teilfläche, festgesetzt (vgl. Planzeichnung: Darstellung der Ausgleichsfläche).

Ausgleichsflächen

Flurstück Nr. 1083, 1084, 1085, Gmkg. Zirgesheim (je Teilfl.)

0,43 ha

Entwicklungsziel:

Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland in extensive Streuobstwiese mit Eichengruppen

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung von Stiel-Eichen, H, STU 18/20, mB
- Pflanzung von Obstbäumen, H, STU 8-10, oB
- Sortenauswahl
- Äpfel: Brettacher, Berlepsch, Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel
- Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue, Gelbmöster
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirsche: Kassins Frühe Herzkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel
- Aushagerung, 4 Jahre 2-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts
- Entwicklung eines 3m breiten Gras-Kraut-Saums entlang der zu erhaltenden Feldhecke

Pflegemaßnahmen nach Aushagerung

- jährlich 1-schürige, herbstliche Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts, ab 5. Jahr
- Mahd des Gras-Kraut-Saums alle 3-4 Jahre im Spätsommer-Herbst
- Verbot von Lagerhaltung
- Verbot von Düngemitteln und Herbizideinsatz

Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächendargebot

Ausgleichsflächendargebot Fl.Nr. 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, Gmkg. Zirgesheim (je Teilfl.)	1,04 ha	
abzgl. Bestandserhalt Feldhecke	- 0,02 ha	
als Ausgleich anrechenbar:		1,02 ha
<u>Ausgleichsflächenbedarf</u>		- 0,43 ha

Überschuss **0,59 ha**

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. Somit ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Der Überschuss an Ausgleichsflächen von 0,59 ha wird dem Ökokonto der Stadt Donauwörth gutgeschrieben.

Kostenschätzung für Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Bereich Teilflächen Fl.Nr. 1083, 1084, 1085, Gmkg. Zirgesheim	Menge	EP	GP
Pflanzung Obstbäume, H, STU 8-10, oB	23 St.	120,00 €	2.760,00 €
Pflanzung Stiel-Eichen – Quercus robur, H, STU 18/20, mB	6 St.	250,00 €	1.500,00 €
4 Jahre Aushagerung: 2-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts (4.312m ² x 4J. x 2 = 34.496m ²)	34.496 m ²	0,10 €	3.449,60 €
10 Jahre 1-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts (4.312m ² x 10J. x 1 = 43.120m ²)	43.120 m ²	0,10 €	4.312,00 €
Summe			12.021,60 €

Anmerkung: Der Grunderwerb ist nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Pflege wurde auf 10 Jahre gerechnet.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ kann die Stadt Donauwörth kleine Flächen in der Stadt nachverdichten. Für größere Neubaupläche müsste eine neue Siedlung mit neuen Erschließungsaufwendungen entwickelt werden. Dies würde neue Kosten verursachen, neue Außenflächen verbrauchen und evtl. das Siedlungsbild der Stadt ungünstig verändern.

Die Inanspruchnahme der beplanten Flächen stellt daher eine günstige Lösung dar.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Donauwörth hat konkreten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

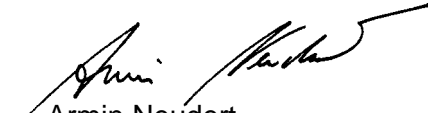
Aufgrund der nutzbaren Erschließungsstraße „Am Stillbergweg“ eignet sich das Planungsgebiet gut für die vorgesehene Nutzung. Des Weiteren sind die Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter weitgehend gering einzustufen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Norden des Geltungsbereichs können sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Überschuss an Ausgleichsflächen wird dem Ökokonto der Stadt Donauwörth gutgeschrieben.

Die Ausarbeitung des Umweltberichts und die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung hat das Büro

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding

erbracht.

Donauwörth, den 24.03.2016


Armin Neudert
Oberbürgermeister

